

OBEC A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Postavení a činnost obcí v územním plánování upravuje nový stavební zákon



Stavební zákon
Územní plánování
Postavení obcí v územním plánování
Územní plán
Vymezení zastavěného území
Územně plánovací podklady - územně analytické podklady, územní studie
Rozhodování v území - regulační plán, územní rozhodnutí (územní souhlas, veřejnoprávní smlouva)

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování
Ústav územního rozvoje
květen 2007

I. Stavební zákon

1. 1. 2007 nabyl účinnosti **zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**.

Nový stavební zákon doplňují dva další zákony:

- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),
- zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění.

Zákon č. **183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon – SZ)

podrobněji upravuje 7 prováděcích vyhlášek:

- vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorrech,
- vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb., (bude v nejbližší době nahrazena novou vyhláškou),
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,
- vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Stavební zákon zavádí řadu nových pojmů definovaných v § 2 a 3.

Stavební zákon má úzkou vazbu na zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (SŘ), jehož ustanovení se použijí, nestanoví-li stavební zákon jinak.

II. Územní plánování

Územní plánování je trvalá, soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů, zaměřená na naplňování cílů a úkolů územního plánování, za použití jeho základních nástrojů, kterými jsou územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí. Uvedené nástroje územního plánování mají rozdílnou míru právní závaznosti, proceduru i způsob spoluúčasti správních orgánů a občanů na jejich vytváření.

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. pro soulad podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnosti obyvatel v území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na ochranu krajiny dbá mimo jiné na hospodárné

využívání zastavěného území. Územní plánování usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů.

Úkolem územního plánování je zjišťovat a posuzovat stav území, stanovovat koncepci jeho rozvoje, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, stanovit požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovit podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení, usilovat o zmírnění nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, prověřovat hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

Nástroje územního plánování

- **územně plánovací podklady** – ÚPP:
 - územně analytické podklady – ÚAP § 26 až 29 SZ
 - územní studie – ÚS § 30 SZ
- **politika územního rozvoje** – PÚR § 31 až 35 SZ
- **územně plánovací dokumentace** - ÚPD:
 - zásady územního rozvoje – ZÚR § 36 až 42 SZ
 - územní plán – ÚP § 43 až 57 SZ
 - regulační plán – RP § 61 až 75 SZ
- **vymezení zastavěného území** § 58 až 60 SZ
- **územní rozhodnutí** § 76 až 95 SZ
- **územní souhlas** § 96 SZ
- **územní opatření** § 97 až 100 SZ



III. Postavení obcí v územním plánování

§ 2, 5, 6, 9, 24 SZ

Nový stavební zákon upravuje mimo jiné soustavu orgánů územního plánování. Působnost ve věcech územního plánování vykonávají orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a ve zvláštních případech Ministerstvo obrany.

Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování jako působnost přenesenou, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje. V samostatné působnosti uplatňuje rada obce námítky k ZÚR a připomínky k ÚP sousedních obcí. Orgány obce zajišťují rozvoj území obce a ochranu jeho hodnot. Pouze rozhodování v záležitostech nadmístního významu přísluší orgánům kraje. V takovém případě však musí orgány kraje postupovat v součinnosti s orgány dotčených obcí. Ministerstvo zasahuje do působnosti orgánů krajů a obcí jen v záležitostech týkajících se rozvoje území státu, ale i tehdy postupuje v součinnosti s orgány příslušných obcí a krajů.

Orgány obcí, které vykonávají působnost ve věcech územního plánování v přenesené působnosti, jsou:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností (ORP), tj. úřad územního plánování (ÚÚP), jako pořizovatel zejména pořizuje ÚPP, ÚP, RP a vymezení zastavěného území,

- obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 SZ, jako pořizovatel pořizuje ÚS, ÚP, RP a vymezení zastavěného území,
- ostatní obecní úřady,
- stavební úřad, který vydává územní rozhodnutí, územní souhlas a územní opatření.

Orgány obcí, které vykonávají působnost ve věcech územního plánování v samostatné působnosti je zastupitelstvo obce. Rada obce vykonává většinu svých činností v přenesené působnosti, s výjimkou uplatňování námitek k ZÚR a připomínek k ÚP sousedních obcí, které uplatňuje v samostatné působnosti.

Pořizovatelem je příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj nebo Ministerstvo obrany, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, vymezení zastavěného území nebo politiku územního rozvoje. Termín „příslušný obecní úřad“ znamená jednak úřad územního plánování a jednak obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků podle ustanovení § 24 SZ. Činnosti pořizovatele může vykonávat pouze úředník nebo fyzická osoba splňující tři kvalifikační požadavky – musí mít osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnosti v územním plánování, příslušné vysokoškolské vzdělání a tři roky praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě. Poslední dvě podmínky splňuje vždy autorizovaný architekt, pokud však chce nejen zpracovávat, ale i pořizovat ÚPD, musí složit zkoušku a získat uvedené osvědčení.

Zvláštní orgán obce s rozšířenou působností je

- rada obcí pro udržitelný rozvoj území.

Pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností může její starosta, se souhlasem obcí v jejím správním obvodu, zřídit jako zvláštní orgán této obce Radu obcí pro udržitelný rozvoj území (dále jen "Rada obcí"). Předsedou Rady obcí je starosta obce s rozšířenou působností, který současně vydává její Jednací řád. Členem Rady obcí vždy jmenuje na návrh obce ve správním obvodu obecního úřadu obce s rozšířenou působností jednoho zástupce každé obce. K jednání Rady obcí se vždy přizve zástupce kraje. Rada obcí projednává územně analytické podklady a vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj území pro správní obvod obce s rozšířenou působností.

IV. Územní plán

Význam územního plánu

Územní plán (ÚP) je z hlediska obce nejdůležitějším nástrojem územního plánování. Vymezuje **zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby, plochy pro veřejně prospěšná opatření, plochy pro územní rezervy a stanovuje podmínky využití těchto ploch.** Územní plán v podrobnostech území

obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.

Bez pořízení územního plánu nelze v obci vymežit zastavitelné plochy, tj. plochy pro novou výstavbu.

ÚP se vydává pro celé území obce formou **opatření obecné povahy** podle SŘ a je závazný pro rozhodování v území. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů nesmí být v rozporu s územním plánem.

Územní plán vymezuje **veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)**. V souvislosti s nimi je zákonem upraven institut předkupního práva a vyvlastnění.

Vyvlastnění

§ 170 SZ

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- asanaci (ozdravení) území.

Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě – v tomto případě není vyvlastnění podmíněno vymezením přístupu nebo příjezdu v ÚP.

Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Předkupní právo

§ 101 a 102 SZ

Kraje, obce a případně stát mají **předkupní právo** na pozemky, které jsou určeny pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření v nově vydané územně plánovací dokumentaci. Obce budou mít předkupní právo i na pozemky veřejných prostranství, parků apod. Vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí. Předkupní právo nevznikne ke stavbám, které jsou jako veřejně prospěšné označeny dosavadními územními plány. Vlastník pozemku pro VPS nebo VPO je povinen v případě zamýšleného převodu pozemek nabídnout obci, kraji nebo státu podle příslušnosti k budoucímu vlastnictví ke koupi za cenu obvyklou zjištěnou znalcem. Předkupní právo může být uplatně-

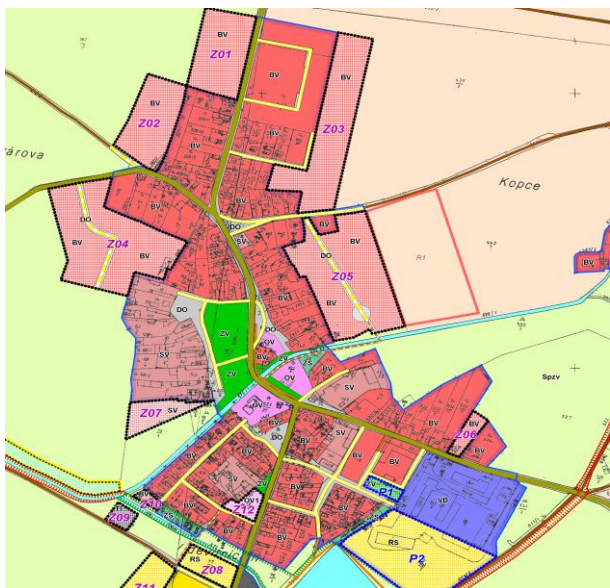
no do 6 měsíců ode dne doručení nabídky vlastníkem. Uplynutím této lhůty předkupní právo zaniká. Současně jako protiváha předkupního práva je upravena možnost vlastníka pozemku nabídnout pozemek určený pro veřejné účely ke koupi, kdy v případě neuzavření kupní smlouvy zákonné předkupní právo zaniká.

Pořizování územního plánu § 43 až 57 SZ

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce z vlastního podnětu nebo na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, případně na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Současně se schválením rozhodnutí o pořízení ÚP je určen člen zastupitelstva (určený zastupitel), který bude při pořizování územního plánu spolupracovat s pořizovatelem. Tím je zajištěn stálý vliv obce na všechny fáze pořizování ÚP.

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, jež získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu, tj. projektanti – autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté. Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (§ 158 a 159 SZ).

Náklady na zpracování územního plánu projektantem hradí obec, která rozhodla o pořízení.



Fáze pořizování územního plánu

1. Doplňující průzkumy a rozbor

§ 11 odst. 1 vyhlášky, § 185 odst. 3 SZ

Navazují na územně analytické podklady, které doplňují o zjištění nezbytná pro návrh zadání a pořízení ÚP, zejména o zjištění dosavadního funkčního využití území. Do doby pořízení ÚP se průzkumy a rozbor zpracovávají v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům.

2. Zadání ÚP § 47 SZ

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení ÚP a doplňujících průzkumů a rozborů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovává **návrh zadání ÚP**. Obsah zadání je stanoven v příloze č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu, zajistí zveřejnění návrhu zadání ÚP a oznámí tuto skutečnost na úřední desce. K zadání je možné uplatnit požadavky a připomínky. Uplatní-li dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud dotčený orgán nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, uvede pořizovatel v návrhu zadání požadavek na **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**. V odůvodněných případech (je-li třeba zpracovat varianty řešení) je v zadání uloženo zpracovat **koncept územního plánu**. Podle výsledku projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání upraví. Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce.

3. Koncept územního plánu § 48 až 49 SZ

Pokud je tak stanoveno v zadání ÚP, zajistí pořizovatel pro obec zpracování **konceptu územního plánu**. O konceptu ÚP se koná veřejné projednání. Na základě výsledku projednání konceptu ÚP zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro zpracování návrhu ÚP, včetně návrhu rozhodnutí o výběru výsledné **varianty řešení**. K návrhu pokynů pro zpracování návrhu ÚP pořizovatel připojí odůvodnění. Pokyny pro zpracování návrhu ÚP schvaluje zastupitelstvo obce.

4. Návrh územního plánu § 50 a 51 SZ

Jestliže není v zadání ÚP požadováno zpracování konceptu, přistupuje se přímo k řešení **návrhu územního plánu**. Náležitosti obsahu ÚP stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, zejména v příloze č. 7. Obecné požadavky na využívání území jsou zahrnuty ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Pro plochy, které je třeba řešit detailněji, než je řeší ÚP, je možno v územním plánu uložit pořízení regulačního plánu. Územní plán v takovém případě stanoví hlavní podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu v jeho zadání, které je součástí ÚP. Územní plán může také uložit jako podmínku pro rozhodování v území pořízení územní studie a stanovit lhůtu pro schválení možnosti jejího využití a zapsání do evidence územně plánovací činnosti.

Nad zpracovaným návrhem územního plánu se vede společné jednání s dotčenými orgány. Zákonem je stanovena lhůta, v níž musí k návrhu uplatnit své stanovisko. Návrh územního plánu dále posuzuje krajský úřad z hlediska koordinace využívání území a souladu s nadřazenými nástroji územního plánování. Podle výsledku projednání projektant upraví návrh ÚP a takto upravený a posouzený návrh se předkládá veřejnosti.

Řízení o územním plánu

§ 52 a 53 SZ

Návrh ÚP je po dobu 30 dní před veřejným projednáním vystaven k nahlédnutí. Každý k němu může podat písemnou **připomínku**; vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou dotčeni návrhem VPS, VPO nebo vymezením zastavitelných ploch, mohou vznést písemnou **námítku**, a to nejpozději na veřejném projednání. Dotčené orgány k těmto připomínkám a námítkám uplatní na závěr veřejného projednání svá stanoviska. Náklady spojené s projednáním územního plánu hradí pořizovatel.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, koná se opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů. Stanoviska dotčených orgánů, námítky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží. Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny pro zpracování návrhu územního plánu a předloží je ke schválení zastupitelstvu obce.

Vydání územního plánu

§ 54 SZ

Kroky následující po veřejném projednání návrhu ÚP jsou věci pořizovatele. Ten spolu s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky veřejného projednání a doplní odůvodnění územního plánu, zejména o návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek. Jsou-li všechny náležitosti ÚP v pořádku, vydává jej zastupitelstvo formou **opatření obecné povahy** podle SR.

Ukládání a poskytování územního plánu

§ 165 SZ

Územní plán opatřený **záznamem o účinnosti** ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen, a to včetně dokladů o jeho pořízení. Poskytuje jej rovněž příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

Pořizovatel zajistí způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejnění údaje o vydaném dokumentu a o místech, kde je možné do dokumentu i do jeho dokladové části nahlížet.

Změny ÚP

§ 55 SZ

Je-li třeba změnit některou část ÚP, např. vymezit nové zastavitelné plochy, může zastupitelstvo rozhodnout o změně územního plánu. V takovém případě je třeba prokázat nemožnost zastavět již vymezené zastavitelné plochy. Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na mapové podklady navrhovatelem.

Do čtyř let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za čtyři roky předloží pořizovatel zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období, která byla předem konzultována s dotčenými orgány a krajským úřadem. Zpráva obsahuje mimo uvedené vyhodnocení zpravidla i požadavky a podmínky pro zpracování změny ÚP a může

obsahovat i návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje, zastupitelstvo obce takto může ovlivnit územní rozvoj kraje.

Platnost stávajících územních plánů a urbanistických studií

§ 185, 187, 188 SZ

Územně plánovací dokumentace schválená **přede dnem 1. července 1992** pozbývá platnosti nejpozději **do 3 let** ode dne nabytí účinnosti zákona.

Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) schválený **po 1. červenci 1992** nahradí obec do 5 let ode dne nabytí účinnosti SZ novým územním plánem.

Územní plán obce (ÚPO) schválený **po 1. červenci 1998** lze do 5 let po dni nabytí účinnosti tohoto zákona podle něj **upravit**, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat. Je tedy možné předložit k projednání rovnou návrh ÚP bez pořízení předchozích etap.

Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá původní územně plánovací dokumentace platnosti.

Urbanistické studie, zpracované přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona, které nepřesahují hranice působnosti jednoho úřadu územního plánování, prověří tento úřad ve spolupráci s dotčenými obcemi z hlediska jejich aktuálnosti; v ostatních případech prověří jejich aktuálnost krajský úřad ve spolupráci s dotčenými úřady územního plánování. Úřad, který potvrdil aktuálnost urbanistické studie, podá návrh na vložení dat, popřípadě vloží data o ní do evidence územně plánovací činnosti. Urbanistické studie, rozpracované ke dni 1. 1. 2007 se dokončí jako územní studie. Jejich zadání není třeba uvádět do souladu s novými právními předpisy.

Úprava územního plánu obce

Upravit územní plán dle § 188 odst. 2 SZ znamená textovou a grafickou část přepracovat dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Nové vymezení zastavitelných ploch není nutné, pokud tato potřeba nově nevznikla. Zastavěné území musí být navrženo v souladu s § 58 SZ.

I v případě, že půjde pouze o formální úpravu územního plánu, budou mít požadavky plynoucí na územní plán ze SZ vliv také na jeho věcný obsah, např. při transformaci veřejně prospěšných staveb podle starého SZ do veřejně prospěšných staveb ve smyslu nové právní úpravy, při stanovení podmínek pro využití ploch, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

Dále zastupitelstvo projedná potřebu zapracovat do územního plánu prvky, které nově nabízí SZ, např.: vymezení ploch a koridorů územních rezerv, vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití apod.



V. Vymezení zastavěného území

Zastavěným územím se rozumí území vymezené územním plánem nebo samostatným postupem dle § 58 až § 60 SZ; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“).

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro dosažení cílů územního plánování, tj. pro účinné a hospodárné využívání zastavěného území, pro soustředování nové výstavby v tomto území a pro zvýšení ochrany okolní krajiny. Vymezení zastavěného území je tak nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území.

Vymezení zastavěného území je podkladem pro plánování urbanistického rozvoje obce a je jedním z předpokladů rozhodování o území pouhým územním souhlasem nebo na základě zjednodušeného územního řízení při rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků.

Podklady nutné pro vymezení zastavěného území

- Mapovým podkladem pro vymezení průběhu hranice zastavěného území jsou listy katastrální mapy v měřítku 1 : 1000, 1 : 2000 nebo 1 : 2880, v digitální nebo analogové podobě.
- Mapy s vyznačeným intravilánem.

Návrh vymezení zastavěného území § 58 SZ

Není-li vydán územní plán (jehož součástí je vymezení zastavěného území), může obec pořídit vymezení zastavěného území, zajistí-li pořízení úředníkem nebo fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky, nebo může požádat o vymezení zastavěného území úřad územního plánování, případně obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen pořizovatel).

Na území obce se vymezuje jedno nebo více zastavěných území. Vymezuje-li se zastavěné území samostatným postupem, je třeba uvnitř zastavěného území vymezit nezastavitelné pozemky – viz § 2 odst. 1 písm. e) SZ.

Zastavěné území je možno aktualizovat pouze prostřednictvím územního plánu, nebo jeho novým samostatným vymezením. (Jedná se například o změny při zahnutí staveb realizovaných na základě ZÚR, nebo realizovaných v souladu s § 18 odst. 5 SZ).

Projednání s dotčenými orgány a obcí

Pořizovatel navrhne vymezení zastavěného území a svolá místní šetření za účasti dotčené obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče; dotčené orgány uplatní svá stanoviska a

pořizovatel v souladu s výsledkem projednání upraví návrh vymezení zastavěného území.

Řízení o vydání vymezení zastavěného území

Pořizovatel vede o návrhu zastavěného území projednaného s dotčenými orgány řízení o jeho vydání; kdokoliv může ve stanovené lhůtě podat připomínky, vlastníci pozemků náležejících do zastavěného území a vlastníci sousedních pozemků mohou podat odůvodněné námítky.

Pořizovatel vyhodnotí námítky a připomínky a upraví návrh, případně svolá nové místní šetření. Případné rozpory se řeší podle § 136 odst. 6 SŘ.

Vydání vymezení zastavěného území (formou opatření obecné povahy) § 60 SZ, 171 až 174 SŘ

Vymezuje-li se zastavěné území samostatným postupem, vydává jej formou opatření obecné povahy rada obce v přenesené působnosti; zastavěné území lze vydat pouze v souladu s výsledky projednání. Pokud rada nesouhlasí s návrhem, schválí pokyny pro přepracování a vrátí návrh pořizovateli k úpravě a novému projednání.

Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení dle SŘ. V přezkumném řízení však nelze věcně vymezení zastavěného území měnit, lze jej zrušit nebo ponechat v platnosti.

V případě, že v přezkumném řízení došlo ke zrušení opatření obecné povahy, je nutno provést nové vymezení zastavěného území.

Vymezení zastavěného území samostatným postupem pozbývá platnosti vydáním územního plánu, protože zastavěné území je v něm obsaženo.

U platných územních plánů obcí, pořízených před platností nového stavebního zákona nebo u regulačních plánů z této doby, se za zastavěné území považuje současně zastavěné území obce, vyznačené podle předchozích právních předpisů, a to po dobu platnosti této územně plánovací dokumentace.

V případě pořizování a vydání její změny se zastavěné území aktualizuje již podle současně platného stavebního zákona (§ 189 odst. 1).

Problematiku upravuje metodický pokyn Vymezení zastavěného území, který je k dispozici na webových stránkách www.uur.cz v sekci Konzultační středisko – Metodické návody.

VI. Územně plánovací podklady § 25 SZ

Podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování stavebních úřadů jsou územně plánovací podklady.

Územně plánovací podklady (ÚPP) tvoří

- **územně analytické podklady** (ÚAP), které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území,
- **územní studie** (ÚS), které ověřují možnosti a podmínky změn v území.

Územně analytické podklady

§ 26 až 29 SZ

Územně analytické podklady jsou novým nástrojem územního plánování. ÚAP jsou obdobou průzkumů a rozborů podle zrušeného zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Avšak na rozdíl od bývalé praxe, kdy se stav území zjišťoval jednorázově, za účelem zpracování územně plánovací dokumentace, budou územně analytické podklady povinně pořizovány a průběžně aktualizovány pro celé území České republiky, a to ve dvojí podrobnosti: pro území obcí s rozšířenou působností a pro území krajů.

Zavedením územně analytických podkladů se předpokládá snížení nákladů územních samospráv na pořizování územně plánovací dokumentace (ÚPD). ÚAP slouží především ke zpracování zadání pro ÚPD a pro poskytování územně plánovacích informací (ÚPI).

Úřady územního plánování pořizují územně analytické podklady pro své správní obvody (dále jen „**ÚAP obcí**“) v přenesené působnosti, v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Ostatní obecní úřady poskytují informace pro zpracování ÚAP.

První ÚAP obcí pořídí úřady územního plánování do 31.12.2008. Dokud nebudou ÚAP obcí pořízeny, bude pořízení územně plánovací dokumentace vždy zahrnovat i zpracování průzkumů a rozborů řešeného území v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům.

Územně analytické podklady pořizuje příslušný pořizovatel na základě vlastních **údajů o území** a na základě **průzkumů území**. Údaje o území poskytuje pořizovateli **poskytovatel údajů**, kterým je orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury, bezodkladně po jejich vzniku, především v digitální formě.

Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, **limitů využití území**, záměrů na provedení změn v území a **rozbor udržitelného rozvoje území**. Obsahové náležitosti ÚAP obcí stanoví *vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti*, v § 4 a příloze č. 1 části A.

Územně analytické podklady obcí se zpracovávají zpravidla digitální technologií způsobem umožňujícím výměnu dat pro jejich využití v územně analytických podkladech kraje.

Pro příslušné úřady územního plánování bude kraj poskytovat metodickou a technickou pomoc pro zajištění jednotného standardu digitální tvorby ÚAP na území kraje.

ÚAP obcí zpracovávají úředníci úřadu územního plánování. Mohou si však jako technickou pomoc při zpracování ÚAP smluvně zajistit např. autorizovaného architekta nebo autorizovaného inženýra.

Úřad územního plánování ÚAP průběžně aktualizuje na základě nových údajů o území, průzkumu území a dalších informací a každé 2 roky pořídí úplnou aktualizaci ÚAP.

Pokud je zřízena Rada obcí pro udržitelný rozvoj území, projednávají se v ní ÚAP obcí a jejich úplné aktualizace.

Územně analytické podklady obcí poskytuje úřad územního plánování stavebním úřadům a zveřejňuje je způsobem umožňujícím dálkový přístup, např. na internetu (§ 166 SZ).

Problematiku upravuje metodický pokyn k pořizování ÚAP, který je k dispozici na webových stránkách www.uur.cz v sekci Konzultační středisko – Metodické návody.

Územní studie

§ 30 SZ

Územní studie ověřují možnosti a podmínky změn v území.

Pořizovatelem ÚS je:

- úřad územního plánování z vlastního podnětu či na žádost obce ve svém správním obvodu,
- obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti; na základě veřejnoprávní smlouvy může vykonávat tuto působnost též pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

Pořizovatel pořizuje územní studii z vlastního nebo jiného podnětu a v případech, kdy je to uloženo ZÚR nebo ÚP.

Náležitosti územní studie nejsou stanoveny prováděcím právním předpisem. Pořizovatel v zadání územní studie určí její obsah, rozsah, cíle a účel a poskytne projektantovi ÚS příslušnou část ÚAP.

Projektantem územní studie může být jen autorizovaný architekt nebo autorizovaný urbanista. Pořizovatel po převzetí ÚS vždy tuto studii vyhodnotí a pokud schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro ÚPD, podá návrh na vložení dat o územní studii do **evidence územně plánovací činnosti**.

Z přechodných ustanovení SZ plyne, že zadání urbanistické studie, územního generelu nebo územní prognózy, rozpracovaných ke dni nabytí účinnosti zákona, se považuje za zadání územní studie.

VII. Rozhodování v území

Využití území navržené v ÚP zpřesňuje **regulační plán** a **územní rozhodnutí**, které může být za určitých podmínek nahrazeno **územním souhlasem** či **veřejnoprávní smlouvou**.

Regulační plán

§ 61 až 75 SZ

Regulační plán je nástroj územního plánování, jehož pořízení může uložit zastupitelstvo kraje v zásadách územního rozvoje (§ 36 odst. 2 SZ) nebo zastupitelstvo obce v územním plánu (§ 43 odst. 2 SZ) jako podmínku pro rozhodování o změnách v území. V těchto případech obsahují zásady nebo územní

plán kromě vymezení území pro regulační plán také zadání regulačního plánu. Zásady územního rozvoje mohou stanovit podmínku vydání RP a podmínky pro jeho pořízení krajským úřadem jen v dohodě s dotčenými obcemi.

Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky zejména pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb, vymezení veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření. Ve schváleném rozsahu nahrazuje územní rozhodnutí v zastavěném a zastavitelném území. Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu.

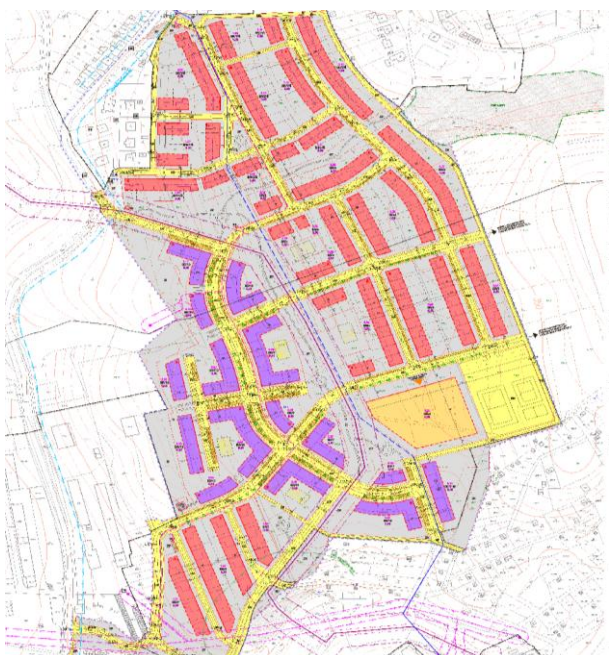
Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy.

Regulační plán z podnětu § 62, § 64 SZ

O pořízení regulačního plánu z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu:

- zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,
- zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem nebo, není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter nebo pokud nahrazuje plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav,
- Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu.

Regulační plán z podnětu může být vydán i bez předchozího zadání v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje. V tomto případě je zadání regulačního plánu součástí podnětu a příslušné zastupitelstvo schvaluje zadání samostatně. Náležitosti podnětu a obsah zadání jsou stanoveny přílohami č. 8 a č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.



Regulační plán na žádost § 66 SZ

Regulační plán na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu. Přílohou žádosti je návrh regulačního plánu.

Náležitosti žádosti o vydání regulačního plánu jsou stanoveny přílohou č. 10 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., obsah regulačního plánu je předmětem přílohy č. 11 k téže vyhlášce.

Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu § 63 SZ

Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem hradí příslušná obec nebo příslušný kraj. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu.

Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí vždy pořizovatel.

Územní rozhodování

Umísťovat stavby nebo zařízení, provádět jejich změny, případně stanovit způsob využití území lze na základě

- územního rozhodnutí,
- územního souhlasu,
- veřejnoprávní smlouvy.

Zvláštním nástrojem rozhodování v území je

- územní opatření
 - o stavební uzávěře,
 - o asanaci území.

Pokud není stavebníkovi znám stav a změny využití území, či podmínky pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, může si vyžádat **územně plánovací informaci** (§ 21 SZ). Tu poskytují orgány územního plánování a stavební úřady v rámci své působnosti, tzn. k předmětu informace nebo územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, které jim náleží.

Územně plánovací informace je z procesního hlediska sdělením ve smyslu § 154 a násl. SR a je samostatně přezkoumatelná ve smyslu § 156 resp. § 80 SR.

Územní rozhodnutí § 77 odst. 1 SZ

Územní rozhodnutí je nástrojem, který navazuje na územně plánovací dokumentaci. Je finálním rozhodováním na pozemcích v případě umísťování staveb, jejich změn, změn využití území a při chránění důležitých zájmů v území. Stavební zákon stanoví případy, kdy se vydání územního rozhodnutí nevyžaduje nebo se nevydává.

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení.

Podle významu a podmínek konkrétního území podává stavebník na příslušném stavebním úřadě žádost o vydání rozhodnutí:

- o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“),
- o změně využití území,
- o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (dále jen „rozhodnutí o změně stavby“),
- o dělení nebo scelování pozemků,
- o ochranném pásmu.

Některá územní rozhodnutí lze za určitých podmínek nahradit územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou.

Územní souhlas

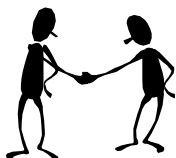
§ 96 odst. 1 SZ

Místo územního rozhodnutí může stavební úřad v zákonem stanovených případech vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše (v nezastavěném území nelze územní souhlas využít), poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Vydání územního souhlasu představuje pouhý souhlas, tedy sdělení podle ustanovení § 154 SŘ. Nelze v něm stanovit podmínky dotčených orgánů; územní souhlas nelze tedy vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas.

Také nelze uplatnit územní souhlas, pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění).

Žádosti o vydání územně plánovací informace, územního rozhodnutí i územního souhlasu se podávají na formulářích, které jsou uvedeny v přílohách prováděcí vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření). Podávání žádostí na formulářích je ve smyslu § 196 odst. 1 SZ povinné.



Veřejnoprávní smlouva

§ 78 odst. 3 až 5 SZ

Zcela novým institutem stavebního zákona je možnost použití veřejnoprávní smlouvy ve smyslu § 163 až 168 SŘ, která po splnění zákonných podmínek může nahradit územních rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území a o změně stavby.

Územní opatření

§ 97 a § 98 SZ

Územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území vydává jako opatření obecné povahy v přenesené působnosti rada obce podle SŘ. Rada kraje

v přenesené působnosti vydává tato opatření v případě, že se územní opatření dotýká více obcí anebo v případě nečinnosti příslušné rady obce.

Územní opatření o stavební uzávěře

§ 99 SZ

Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo schváleno její zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce. Stanoví dobu trvání stavební uzávěry. Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel, může na žádost povolit příslušná rada. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Územní opatření o asanaci území

§ 100 SZ

Územní opatření o asanaci území se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území. Územní opatření o asanaci území se vydává rovněž pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území.

Použité zkratky:

SŘ	– zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
SZ	– zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
ÚAP	– územně analytické podklady
ÚPD	– územně plánovací dokumentace
ÚPP	– územně plánovací podklady
ÚS	– územní studie
ÚP	– územní plán
ÚPO	– územní plán obce
ÚPnSÚ	– územní plán sídelního útvaru
ÚÚP	– úřad územního plánování
ORP	– obec s rozšířenou působností
VPS	– veřejně prospěšná stavba
VPO	– veřejně prospěšné opatření

Zpracoval:

Autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj.